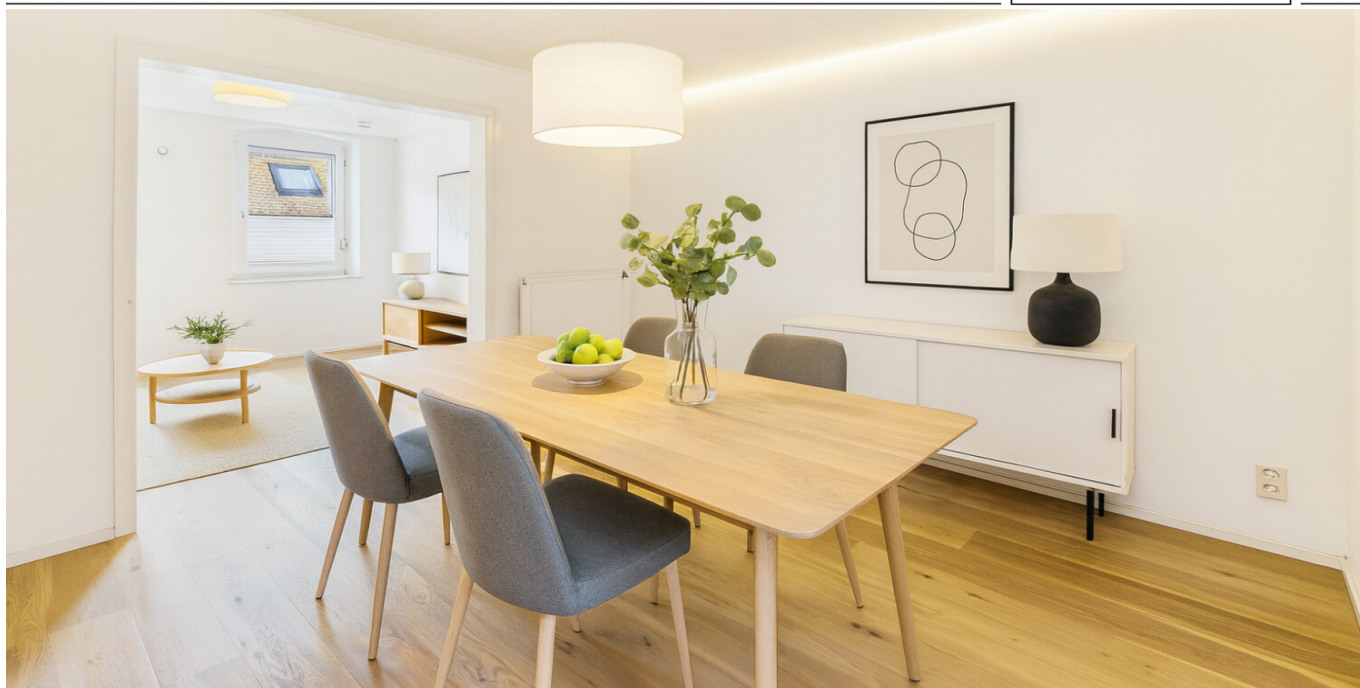


Bergheim – Fliesteden

## L'edificio antico incontra il moderno: casa bifamiliare ristrutturata con stile a Fliesteden

Codice oggetto: 25456040



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 157,17 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 251 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25456040                             |
| Superficie netta    | ca. 157,17 m <sup>2</sup>            |
| Vani                | 8                                    |
| Camere da letto     | 6                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1895                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 349.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2017                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |

Codice oggetto: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 148.17 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 23.10.2035    | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1895                                |

Codice oggetto: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## La proprietà



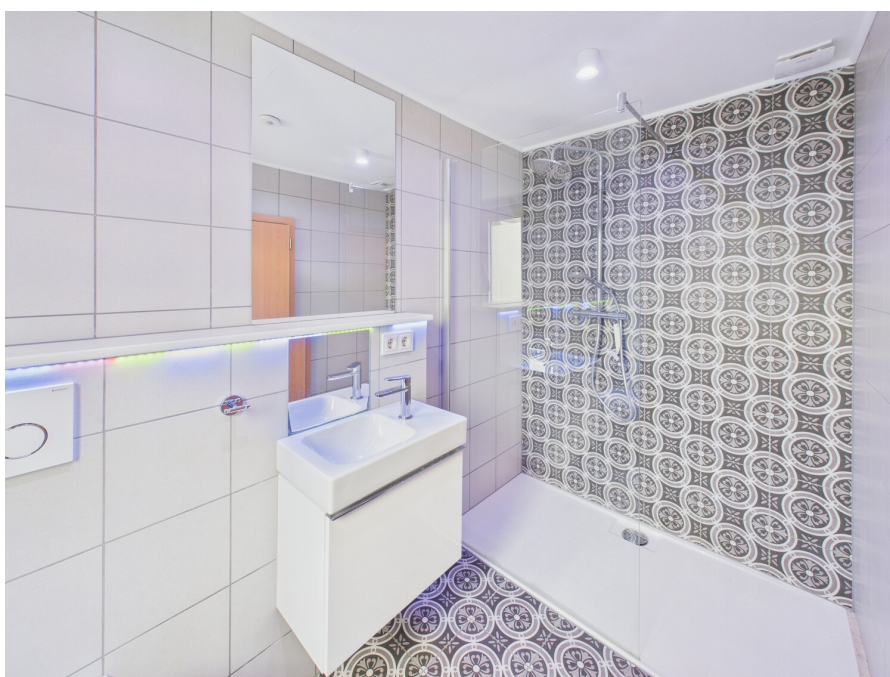
Codice oggetto: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## La proprietà



Codice oggetto: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## La proprietà



Codice oggetto: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## La proprietà



Codice oggetto: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## La proprietà



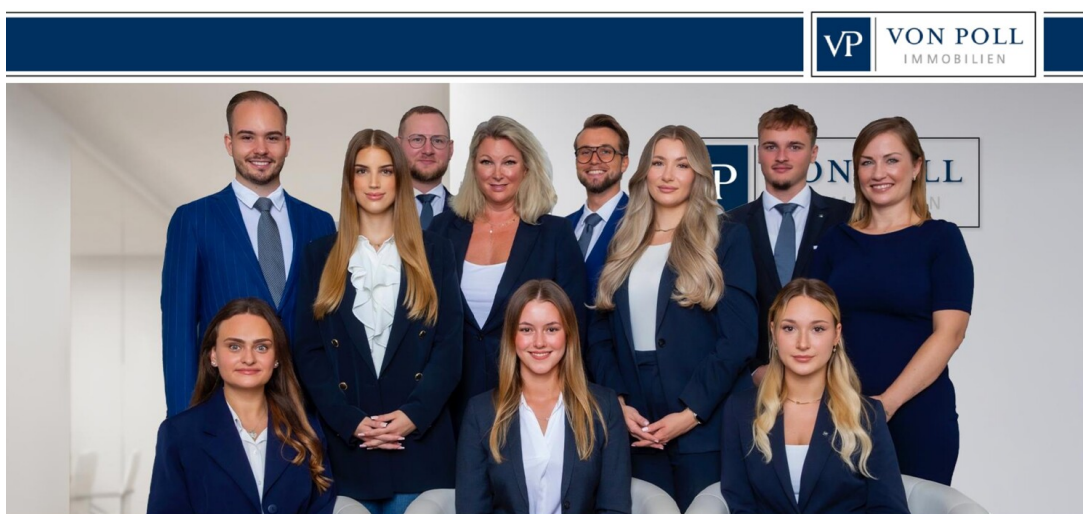
Codice oggetto: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## La proprietà



Codice oggetto: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## La proprietà



### KOSTENFREIE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung.



Codice oggetto: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## La proprietà



Codice oggetto: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE presenta questa affascinante casa bifamiliare risalente al 1895, un riuscito connubio tra fascino storico e ristrutturazioni moderne. Con circa 157 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di circa 251 m<sup>2</sup> esposto a sud-ovest, questa casa in posizione centrale a Bergheim-Fliesteden offre una varietà di possibilità per coppie e famiglie. Al piano terra, si viene accolti da un accogliente ingresso con un pratico guardaroba, che garantisce ordine e un'accoglienza piacevole. Da qui si apre la luminosa zona giorno, in cui è possibile integrare perfettamente una zona pranzo. Adiacente si trovano un'ampia cucina, due ulteriori stanze versatili e un secondo ingresso, accessibile da una strada laterale. Questo secondo ingresso è stato aggiunto nel 1992. Il giardino soleggiato esposto a sud-ovest invita a rilassarsi all'aperto ed è accessibile sia dall'ingresso che dalla cucina. Il piano terra ospita anche un moderno bagno, completamente ristrutturato nel 2017, che colpisce per i comfort contemporanei. Al piano superiore troverete una spaziosa camera da letto con annessa zona spogliatoio. Anche il bagno, di grandi dimensioni, è stato modernizzato nel 2017 con meticolosa attenzione ai dettagli e vanta un design elegante e senza tempo. La mansarda sorprende con un'altra spaziosa camera da letto, inondata di luce naturale grazie alle ampie finestre, che creano un'atmosfera particolarmente accogliente. Al piano interrato troverete pratiche cantine con ampi spazi di stoccaggio, ideali per le provviste o come zona di servizio. Anche l'ex locale cisterna del gasolio è stato riqualificato, offrendo ulteriori possibilità. L'immobile è stato ampiamente modernizzato nel 2017: pavimenti in parquet di alta qualità, due bagni ristrutturati, un nuovo impianto di riscaldamento a gas e la conversione di tutti gli impianti elettrici in un sistema di domotica creano un'esperienza abitativa moderna in un ambiente classico. Il terreno esposto a sud-ovest offre numerose possibilità: per rilassarsi all'aperto, giocare o creare il proprio giardino personalizzato. Due pratici capanni, un garage e un posto auto coperto completano l'offerta. Ha suscitato il vostro interesse? Saremo lieti di fornirvi ulteriori dettagli e fissare un appuntamento per una visita personalizzata.

**Codice oggetto: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrten Wohnlagen von Bergheim-Fliesteden, einem charmanten und gepflegten Ort mit hoher Wohnqualität im Rhein-Erft-Kreis. Das Umfeld ist geprägt von ansprechender Architektur, ruhigen Straßen und einer harmonischen Nachbarschaft – ideal für Menschen, die ein stilvolles Zuhause in naturnaher Umgebung suchen.

Durch die unmittelbare Nähe zu Pulheim und die gute Anbindung an die A61 und A1 sind die Städte Köln und Düsseldorf schnell erreichbar. Damit vereint der Standort eine angenehme Ruhe mit urbaner Erreichbarkeit – perfekt für Berufspendler und alle, die das Gleichgewicht zwischen Stadtleben und Erholung schätzen.

Fliesteden bietet eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinischer Versorgung und Freizeitangeboten. Die umliegenden Felder und Grünflächen laden zu Spaziergängen, Sport und Entspannung ein, während kulturelle und kulinarische Angebote in Pulheim und Bergheim leicht erreichbar sind.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre gehobene Wohnqualität, die verkehrsgünstige Position und das angenehme Wohnumfeld – ein idealer Standort für anspruchsvolles Wohnen im Grünen mit schneller Anbindung an das städtische Leben.

Codice oggetto: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 148.17 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1895.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen.

Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)